

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan kelayakan finansial dan non finansial pemanfaatan lahan kosong milik Pemerintah Desa Condongcatut oleh pihak pengembang PT. Gunung Samudra Tirtomas dengan skema kerjasama operasi (*Built Operate Transfer*) untuk meningkatkan nilai manfaat dari lahan tersebut. Kelayakan finansial meliputi analisis *Net Present Value* (NPV) *Profitability Index* (PI), dan *Peyback Period* (PP). Adapun kelayakan non finansial meliputi aspek teknis, aspek pasar dan pemasaran, aspek yuridis, dan aspek ekonomis.

Data yang dianalisis dalam penelitian ini adalah data primer berupa data-data terkait dengan hasil wawancara dengan pihak Pemerintah Desa dan pihak pengembang serta harga-harga sewa hotel perhari di sekitar lokasi. Data sekunder diperoleh dari Kantor Desa Condongcatut, yang terdiri dari data fisik aset tanah kas desa, Peta blok dan persil Desa Condongcatut yang didapat dari Kantor Desa Condongcatut, serta data pendukung lainnya dari Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik dan internet.

Berdasarkan analisis yang dilakukan menunjukkan bahwa nilai NPV untuk PT Gunung Samudra Tirtomas dengan skenario optimis adalah sebesar Rp87.260.300.000,-. Adapun nilai NPV dengan skenario moderat adalah sebesar Rp64.926.121.000,-. Nilai NPV dengan skenario pesimis adalah sebesar Rp53.759.028.000,-. Nilai NPV dari semua skenario menunjukkan angka lebih dari nol ($NPV > 0$), artinya proyek tersebut layak untuk direalisasikan. Adapun nilai bagi Pemerintah Desa dengan skenario optimis adalah sebesar Rp59.266.800.000,-. Adapun nilai NPV dengan skenario moderat adalah sebesar Rp49.138.000.000,-. Nilai NPV dengan skenario pesimis adalah sebesar Rp44.073.600.000,-. Berdasarkan hasil analisis non finansial yang meliputi aspek teknis, aspek pasar dan pemasaran, aspek yuridis, dan aspek ekonomis, dapat disimpulkan bahwa usulan pembangunan Hotel *Greenzone Resort* layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci: Studi Kelayakan, Kerjasama Operasi, *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Peyback Period* (PP), dan Analisis Non Finansial.

ABSTRACT

This study aims to determine the feasibility of financial and nonfinancial utilization of vacant land belonging to the village government Condongcatur by the developer PT. Mount SamudraTirtomas with the term of joint operation (Build Operate Transfer) to increase the value of the benefits from the land. Financial feasibility analysis includes Net Present Value (NPV) Profitability Index (PI), and Payback Period (PP). As for non-financial feasibility of covering technical aspect, market and marketing aspects, juridical aspects and economical aspects.

The data analyzed in this study are primary data in the form of data relating to the results of interviews with the village authorities and developers as well as the prices of hotel rental per day around the site. Secondary data were obtained from the Village Office Condongcatur, consisting of soil physical data assets Cash village, block and parcel Village Map Condongcatur obtained from the Village Office Condongcatur, as well as other supporting data from Bank Indonesia, the Central Bureau of Statistics and the Internet.

The analysis showed that the NPV for PT GunungSamudraTirtomas with an optimistic scenario is for Rp87.260.300.000, -. The NPV with moderate scenario amounted Rp64.926.121.000, -. While the NPV value with the pessimistic scenario is for Rp53.759.028.000, -. NPV value of all the scenarios show number greater than zero ($NPV > 0$), meaning that the project is feasible to be realized. The value for the village government with an optimistic scenario is for Rp59.266.800.000,-. The NPV with moderate scenario amounted Rp49.138.000.000,-. While the NPV value with the pessimistic scenario is for Rp44.073.600.000,-. The results of nonfinancial analysis covering technical, market and marketing aspects, juridical aspects and economical aspects, it can be concluded that the proposed development Greenzone Resort Hotel feasible.

Keywords: Feasibility Study, Joint Operations, Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Payback Period (PP), and Non-Financial Analysis.